

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1045 –Hatzenbecker Straße gemäß §3(2) BauGB

1. Planungsanlass

Nicht mehr zu realisierende Planungsziele blockieren eine städtebaulich vertretbare Siedlungsentwicklung, wobei aus anderen Gründen geschaffene Infrastruktureinrichtungen (Kanäle) stadtkonomisch genutzt werden können. Zugleich wurde festgestellt, dass als Bauland verbindlich ausgewiesene Flächen mit ökologischen Restriktionen belegt sind, was zu städtebaulichen und investiven Fehleinschätzungen geführt hat. Es ist daher rechtlich geboten, die Planungsziele zu modifizieren. Das Umfeld der Hatzenbecker Straße wird – ohne Bebauungsplan- als Außenbereich beurteilt; die vorhandene Straße ist für die Erschließung nicht ausreichend dimensioniert. Eine städtebaulich vertretbare bauliche Verdichtung auf der Grundlage des §35 BauGB kann deshalb nicht erfolgen. Es genügt insofern nicht die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens für den Plan Nr. 204.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird auf die Flächen beschränkt, die einer Regelung bedürfen oder für die eine Ausweisung im Bebauungsplan erforderlich ist (z. B. Bundeskleingartengesetz). Flächen, für die städtebauliche Regelungen aufgrund der Anwendung des § 34 BauGB ausreichend gegeben sind, werden nicht erneut im Plan ausgewiesen. Dadurch ergeben sich Abweichungen zum Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 204.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1045 gehören die nachfolgend aufgeführten Flächen (siehe auch Anlage 01):

die *Kleingartenanlage* hinter der Bebauung an der Cronenberger Straße von Hs. Nr. 132 bis Nr. 214 b, die im Westen bis an die Ravensberger Str. reicht, einschließlich der Ravensberger Straße in diesem Abschnitt,

das bebaute Grundstück *Ravensberger Straße Nr. 163 und die nördlich anschließende Baulücke*, einschließlich der vorgelagerten Straße und dem dahinter liegenden Gelände bis zur Hatzenbecker Straße,

die Grundstücke *Hatzenbecker Straße Nr. 112 bis Nr. 122*,

die Garagenhöfe von *Hatzenbecker Straße 100* bis gegenüber Hs. Nr. 85,

die Grundstücke *Cronenberger Straße Nr. 120 bis Nr. 130* einschließlich dem *Stichweg* zur Hatzenbecker Straße,

die Grundstücke *Hatzenbecker Straße Nr. 85 bis Nr. 111* einschließlich der östlich angrenzenden Steilhangfläche bis gegenüber *Hatzenbecker Straße Nr. 56* und einschließlich der vorgelagerten Straße und der Flächen des Bachlaufes und dessen Böschungen,

ein ca. 25m breiter Grundstücksstreifen zwischen dem Hatzenbecker Bach, der Hatzenbecker Straße südlich des Hauses Hatzenbecker Straße Nr. 56,

die *Hatzenbecker Straße* (nur Verkehrsfläche) von der nördlichen Einmündung in die Ravensberger Straße bis Hs. Nr. 56.

3. Gebietsbeschreibung

Das Tal des Hatzenbecker Baches ist ein scharf ausgebildetes Kerbtal. Es ist auf der Sohle im Umfeld des Bachlaufes im Nordteil des Planes kompakt und im südlichen Teil in Fragmenten besiedelt. Erschließungsinfrastrukturelle Einrichtungen (Straße, Kanal) sind

teilweise vorhanden. Die Steilhänge sind stark verbuscht, weil eine höherwertige Nutzung aufgrund der Geländeformen nicht möglich ist. Es entsteht abschnittsweise der Eindruck eines stark naturbelassenen Talraums. Im mittleren Straßenabschnitt wurden in der Talsohle -in Übereinstimmung mit den Planzielen- Garagenzeilen auf einem künstlich angelegten Plateau errichtet. Cronenberger Straße und Ravensberger Straße sind straßenbegleitend weit überwiegend geschlossen bebaut. Durch das Gefälle zum Bach hin erscheint die straßenseitig dreigeschossige Bebauung von dort aus fünfgeschossig. Durch den Bau eines Damms quer zum Tal wurde um die Jahrhundertwende (1900) die morphologisch ursprüngliche Gestalt des Tales für den Ausbau der Hatzenbecker Straße nachhaltig verändert. Nördlich des Damms tritt die Schüttkante deutlich in Erscheinung. Unterhalb des Damms befindet sich ein ca. 100 m langer naturbelassener Sumpf mit Biotopeigenschaften. Südlich der Hatzenbecker Straße öffnet sich das Tal in eine sanft ansteigende Mulde, in der eine Kleingartenanlage angelegt worden ist. Am Rand der Anlagen, erschlossen durch die Hatzenbecker Straße, sind aus nachkriegszeitlichen Behelfsbauten Wohnhäuser entstanden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanentwurf ist i.S.d. §8 BauGB Grundlage für die Entwicklung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1045. Das gesamte Hatzenbecker Tal nördlich des Anstiegs von der Talsohle zur Cronenberger Straße hin ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Süden verbindet sich die Dauerkleingartenanlage mit der Feuchtbiotopfläche unterhalb der südlichen Einmündung der Hatzenbecker Straße in die Ravensberger Straße zu einem zusammenhängenden Grünzug mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Im Zentrum des Plangebietes ist ein Spielplatz einzurichten; weder Fläche noch Standort sind konkret bestimmt.

Der Bebauungsplan enthält hingegen weitere Grünflächen, wie Bachbegleitgrün, private Grünflächen oder die Ausweisung als Wald. Die genauen Abgrenzungen der Baugebiete, die sich aus dem Liegenschaftskataster ergeben, sind maßstabsbedingt im Flächennutzungsplan nur generalisiert dargestellt. Die visuell wahrnehmbaren Abweichungen zwischen beiden Plänen verlassen aber nicht den Rahmen der Entwicklung i.S.d. §8 BauGB und sind im Wesentlichen mit der vertieften Regelungsdichte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu begründen.

5. Stadtökologische Aspekte

Das Hatzenbecker Bachtal hat eine nachgewiesene Bedeutung für den bodennahen Luftaustausch. Ferner hat das Tal die Funktion einer Kaltluftleitbahn in Süd-Nordrichtung. Für die Parameter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und Freiflächenverbund wurden keine stadtbedeutsamen Funktionen erkannt.

Als Reaktion auf diese Feststellung wird das Ziel definiert, Baubarrieren quer zur Fließrichtung ganz zu vermeiden, vorhandene Siedlungsfragmente nur in Fließrichtung aufzufüllen und dabei die vorhandenen Bauwerkshöhen nicht zu überschreiten. Die gewässernahe Talsohle wird nicht weiter verbaut; der Versiegelungsgrad wird gegenüber der ursprünglichen Planung erheblich vermindert.

6. Bestehendes verbindliches Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 204 erfasst ein Gebiet beiderseits der Ravensberger Straße, das Hatzenbecker Bachtal und die westliche Straßenrandbebauung der Cronenberger Straße von der nördlichen Einmündung der Hatzenbecker Straße in die Ravensberger Straße bis zur Kleingartenanlage nördlich Am Cleefkothen, die selbst auch weitgehend erfasst ist. Teile der Anlage sind im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 105 gelegen. Mit dem Planverfahren wurde 1966 begonnen, die Rechtsverbindlichkeit wurde drei Jahre später erreicht. Kernaussage des Planes war die Schaffung eines Straßenrings, in dem der Verkehr bergwärts durch die Ravensberger Straße und talwärts durch die Hatzenbecker Straße geführt werden sollte. Der ruhende Verkehr aus der schon bestehenden geschlossenen Bebauung an der Ravensberger Straße sollte ins Hatzenbecker Tal verbracht werden. Die Garagenhöfe waren über zwei Stichwege mit den Wohnhäusern

der Ravensberger Straße verbunden. Teilweise konnten Verbindungen über rückwärtige Treppenanlagen direkt hergestellt werden. Der östliche Talhang sollte als Kinderspielfläche und Parkanlage sowie zur Errichtung eines Kindergartens dienen. Die Straßenrandbebauungen zur Cronenberger und Ravensberger Straße wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurden Werte verwendet, die unter denen des faktischen Bestandes und die unter den zulässigen Werten der BauNVO 1962 lagen. Daraus ergaben sich regelmäßig Erschwernisse im Genehmigungsverfahren.

7. Baugebiete

Mit Rücksicht auf die vorhandene Nutzungsstruktur werden reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der *nördliche Abschnitt der Hatzenbecker Straße* entspricht mit



dem Nutzungsgefüge aus Büros, Wohnen und einer Gaststätte der Baugebietsart „allgemeines Wohngebiet“. Deshalb wird im Übergangsbereich zwischen dem 13m breiten und dem 4,5m breiten Straßenabschnitt die Neuausweisung durch entsprechende Festsetzungen erweitert.

Für das bebaute Grundstück *Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 85* wird der Gebäudebestand in einem allgemeinen Wohngebiet bestätigend festgesetzt. Das Grundstück liegt gegenüber dem gemeinschaftlichen Garagenhof, der diesem Grundstück und dem Wohngebiet entlang der Ravensberger Straße zur Ablösung von Stellplatzpflichten dienen soll.



Im *südliche anschließenden beengten Talraum bis zum Haus Nr. 111* muss - unter Berücksichtigung der Vorprägungen- vor allem der Eindruck der „erdrückenden Bebauung“ verhindert werden. Morphologische Verhältnisse (Steilhang), die Sicherung des Schutzes des Hatzenbecker Baches, die städtebauliche Absicht, den Ausbau der Straße auf ein Mindestmaß für die Erschließung der straßenangrenzenden Grundstücke zu beschränken und das Ziel, Durchgangsverkehre zu vermeiden, zwingen insgesamt zu einem stringent abgefassten Planungsrahmen. Deshalb wurde ein im Wesentlichen auf 4,75m reduziertes Straßenprofil entwickelt. Gemäß EAE ist diese Straßen-dimension für eine auf ca. 30 WE zu beschränkende Bebauung

geeignet. Grundstückszuschnitte und der Gebäudebestand (Doppelhausfragmente) zwingen zur Anpassung in der Gebäudehöhe und der Bauweise. Aus diesen Zwängen heraus kann die Zahl der Vollgeschosse nicht unter zwei abgesenkt und die Bauweise nicht auf Einzelhäuser beschränkt werden. Es ist hinzunehmen, dass die Gebäude straßenseitig dreigeschossig wirken werden. Die zulässigen Doppelhäuser werden zusätzlich durch enge Baufelder (mit Baugrenzen) fixiert. Des weiteren wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei Einheiten je Gebäude beschränkt. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich der Kfz-Bedarf im Wesentlichen aus der Anzahl der WE entwickelt. Durch die Aus-



weisung eines reinen Wohngebietes werden besucher-intensive Nutzungen vermieden (z.B. Gewerbe).

In der *Randzone zur Kleingartenanlage* haben sich aus nachkriegszeitlichen Behelfsheimen Einfamilienhäuser entwickelt, die inzwischen an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen sind. Damit wurde der Rahmen der städtebaulichen Duldung gesprengt und stattdessen die Legalisierung einer Wohnbebauung präjudiziert. Für eine Rückentwicklung zur Kleingartenanlage wird seitens der Fachverwaltung kein Bedarf geltend gemacht. Es werden auch keine Chancen erkannt, die Rückentwicklung erfolgreich und angemessen durchsetzen zu können. Deshalb wird das Ziel verfolgt, die bestehenden Siedlungsfragmente zu legalisieren und arrondierend weitere freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser zuzulassen. Die üblicherweise

auf eine flächensparende, verdichtete Ausweisung ausgelegte Angebotsplanung kann hier allerdings nicht zur Anwendung kommen, weil sich aus dieser Siedlungsstruktur negative Spannungen zur Umgebung aufbauen würden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 abgesenkt. So kann nur in der Dichte der bestehenden Siedlungsfragmente erweitert werden. Aus dem gleichen Grund wird auch das Nutzungsspektrum durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes eingeschränkt.



Im Einmündungsbereich des Stichweges vom Hatzenbecker Tal zur Cronenberger Straße sind die beidseitig angrenzenden Randbebauungen vom Plan erfasst. Der Weg selbst ist für den Anbau nicht geeignet; sein Ausbau wäre -morphologisch bedingt- zu aufwendig. In der Folge soll für das Haus Nr. 140 einschließlich der Garagenbauwerke gegenüber kein Baurecht mehr ausgewiesen werden. Die Nutzung der Gebäude fällt damit in die aus dem Bestandsschutz her rührenden Rechte zurück. Ersatzweise ist eine erweiterte Anbaumöglichkeit mit Orientierung zur Cronenberger Straße hin festgesetzt. Auf der nördlichen Seite ist eine Bebauung in die Tiefe aufgrund der morphologischen Verhältnisse möglich und sinnvoll. Die faktische Umgebungsnutzung „allgemeines Wohngebiet“, die zugleich der Ausweisung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 204 entspricht, wird bestätigend festgesetzt. Vorprägung und Schallschutz führen zur Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.



Im Einmündungsbereich der Hatzenbecker Straße in die Ravensberger Straße wird für Hs. Nr. 163 der Bestand (Wohnhaus) durch entsprechende Festsetzungen bestätigt. Die nördlich anschließende Baulücke kann nicht geschlossen werden, weil ein Naturdenkmal dieser Entwicklung entgegen steht. Deshalb soll südlich des Gebäudes Ravensberger Straße 149 zunächst dessen Gebäudeprofil übernommen werden und anschließend ein in die Tiefe reichender Kopfbau die Gebäudezeile beenden. Die morphologischen Verhältnisse zwingen hier zur Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

8. Immissionsschutz

Für allgemeine Wohngebiete sind die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) außen gemäß DIN 18005 (tags/nachts) als Lärmbelastungsmaßstab zu beachten. Im nachfolgenden Text wird nur der Tagwert weiter analysiert, weil sich daraus Bedürfnisse für den Aufenthalt im Freien ergeben. Der gesundheitlich relevante Pegelwert im Inneren eines Gebäudes beträgt 35dB(A) tagsüber. Es sollen gekippt geöffnete Fenster möglich sein (gekippt -15dB(A)). Die Nachtwerte liegen sowohl bezüglich der Belastung als auch der Ruhebedürfnisse jeweils um 10 dB(A) niedriger, so dass der Innenpegel für die Nacht immer eingehalten werden kann, wenn der Tagwert eingehalten wird.

Die im Plan eingetragenen Isophonen wurden auf der Grundlage der RLS-90 (Richtlinie) bzw. aus Tabelle 2.1 der DIN 18005 Teil I aufgrund der durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) ermittelt. Die straßenseitige Isophone ergibt sich aus der freien Schallausbreitung, die dahinter liegenden für die Schallausbreitung in Schallfenstern, die durch Baulücken, Grenzabstände bzw. bei der Neuerrichtung von Gebäuden in offener Bauweise entstehen. Es ist anzumerken, dass sich die bauliche Entwicklung aufgrund des Angebotsplanes nicht abschließend steuern lässt, das Lärmszenario gilt aber als das wahrscheinlich eintretende. Insofern gelten die eingetragenen Isophonen als die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ i.S.d. Tabelle 8 zur DIN 4109. Die Flächen zwischen den eingetragenen Isophonen unterliegen damit grundsätzlich der Gefahr einer Vorbelastung, wenn sie nicht durch Lärmbarrieren (z.B. Häuser, Mauern) geschützt werden, weil dann die Lärmpegel außen über 55 dB(A) liegen. Durch Ausnahmeregelungen werden die Festsetzungen angemessen flexibilisiert.

Die *Cronenberger Straße* (Bereich Hs.Nrn. 120 bis 130) ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 17000 Fahrzeuge belastet. Aus dem Verkehrsaufkommen errechnet sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von tagsüber 72dB(A) an der vorderen Gebäudeflucht. Mit Zunahme der Entfernung reduziert sich der Lärm bis auf unter 60 dB(A) im Bereich bestehender oder möglicher Gebäude. An den schallabgewandten Seiten der Gebäude ist mit Werten um 50 dB(A) zu rechnen, so dass der Aufenthalt im Freien in den „Schallschatten“ möglich ist. Als aktive Schallschutzmaßnahme bietet sich die Errichtung geschlossener Schallbarrieren an, um die Flächen hinter den Gebäuden lärmarm zu halten. Die Wegeeinmündung steht hier dieser Strategie entgegen. Durch die Ausformung eines geschlossenen Gebäudewinkels wird die Wirkung der nördlichen Schallbarriere optimiert. Das gesunde Wohnen kann durch passive Schallschutztechnik auch an den Straßenseiten (Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 8 zur DIN 4109) sichergestellt werden. Durch eine entsprechende Festsetzung wird dafür gesorgt, dass anlässlich baulicher Aktivitäten Schallschutz für die Freiflächen berücksichtigt wird. Auf die generelle Vorbelastung wird im Plan hingewiesen.

In der *Ravensberger Straße* ist mit dem DTV-Wert 2500 zu rechnen. Daraus resultiert an der Straßenseite ein Wert von 65 dB(A) tagsüber. Die Schallausbreitung in Baulücken führt an der hintersten Baugrenze zu einem Wert von 55 dB(A). An den rückwärtigen Wänden ist außen von einem Pegel von 45 dB(A) tagsüber auszugehen, so dass bei gekippten Fenstern die erforderlichen Innenpegel erzielbar sind. Bei der Errichtung von Neubauten ist bautechnischer Schallschutz aus dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Auf die Vorbelastung wird im Plan hingewiesen.

Das Nebeneinander des reinen Wohngebietes im Bereich *Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 85 bis 111* und der Garagenhöfe, die zugunsten eines anderen Baugebietes –hier der Ravensberger Straße- ausgewiesen sind, ist unbedenklich. Unterstellt man in dem Straßenabschnitt Fahrbewegungen von 100 PKW (DTV) so ist gemäß Nr. 2.1 der DIN 18005 Teil I mit 47/37 dB(A) (tags/nachts) zu rechnen (WR Soll <50/40dB(A)). Für das Starten und Abstellen der Garagenhoffahrzeuge wird in Anlehnung an Nr. 2.1 der o.g. DIN ein Zuschlag von +2dB(A) berechnet, so dass an den straßenseitigen Baugrenzen Lärmwerte im zulässigen Rahmen anzutreffen sein werden. Durch die Einrichtung eines Pflanzstreifens wird die auch eigentumsrechtlich bestehende Trennung der Garagenhöfe fixiert, die Entwicklung einer Verkehrsbündelung auf eine Zu- und Ausfahrt wird nachhaltig verhindert. Mit der Ausrichtung der Garagentore sind die Störungen weiter reduzierbar.

9. Energie- und Wasserversorgung

Für Teile der *Hatzenbecker Straße* besteht keine ordnungsgemäße Gas- und Wasserversorgung. Die Leitungen werden über private Stränge von den Parallelstraßen herangeführt. Die Stromversorgung wird über Freileitungen sichergestellt. Im Zuge des ergänzenden Straßenausbaus sollen die Versorgungsleitungen verlegt werden. Die entstehenden Kosten werden nach den Allgemeinen Versorgungsbedingungen vom Träger (WSW) und den Nutzern anteilig getragen. Wegen fehlender Straßenbreiten zur Unterbringung der Leitungstrassen werden Leitungsrechte in den Vorgärten festgesetzt. Der Versorgungsträger beabsichtigt, die Leitungssysteme aus der Ravensberger Straße von beiden Einmündungsbereichen der *Hatzenbecker Straße* in den Planbereich zu führen. Die Stadt Wuppertal ist weit überwiegend Eigentümer der in Anspruch genommenen Flächen, so dass die Durchsetzung problemlos möglich ist.

10. Schmutzwasserentsorgung

In der *Hatzenbecker*, *Cronenberger* und *Ravensberger Straße* verlaufen Schmutzwasserkanäle im Trennsystem, die zur Aufnahme weiteren Schmutzwassers geeignet sind.

11. Regenwasserentsorgung

Gemäß §51a(1) LWG NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Unter

bestimmten Bedingungen ist davon abzuweichen.

In dem neu ausgewiesenen Baugebiet an der *Hatzenbecker Straße* im Wechselbereich der Straßenausbaubreiten (WA₅) befindet sich der Hatzenbecker Bach in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zukünftig möglichen Gebäuden. Hier drängt sich eine Einleitpflicht auf, wobei die technischen Details der Ausführung (z.B. Drosselung) auf das nachfolgende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren verschoben werden.

Die Gebäude *Hatzenbecker Straße Hs. Nrn. 85 bis 111 und 112 bis 122* sind vor 1996 errichtet worden. Die Regenwasserbeseitigung kann nur durch dezentrale Lösungen erfolgt sein, weil das Kanalbauwerk nach Errichtung der Gebäude erstellt worden ist. Für die neu hinzukommenden Gebäude ist § 51a(1) LWG NW anzuwenden, d.h., es ist zunächst die dezentrale Einleitung zu favorisieren. Sollte ein hydrologisches Gutachten ergeben, dass dies nicht möglich ist, kann in den ausreichend dimensionierten Kanal (D=600mm) eingeleitet werden. Die jeweilige Lösung kann auf das nachfolgende Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch Einholen einer wasserrechtlichen Erlaubnis verschoben werden, weil eine grundsätzliche Problembewältigung möglich ist.

Eine Besonderheit wird im Bereich der *Stichstraße (vor Hs. Nr.112 bis 118)* gesehen, weil sich in diesem Straßenabschnitt kein Regenwasserkanal befindet. Hier ist zunächst von einer Legalisierung des Gebäudebestandes und damit der vorhandenen Versiegelung auszugehen, für die offensichtlich eine funktionsfähige Regenwasserbeseitigung existiert. Hier geht es nicht um die Schaffung neuer zusätzlicher Versiegelungen durch zusätzliche Baurechte. Im Bereich der Bebauung Hs. Nr. 112 bis 116 besteht bereits eine Baudichte von GRZ= 0,2, so dass das neue Planungsrecht zwar eine wünschenswerte räumliche Umorganisation der Gebäude ermöglicht, nicht aber eine über den Bestand hinaus gehende Verdichtung, mit der eine zusätzliche Versiegelung ausgelöst würde. Es ist auch beachtlich, dass sich die genannten Gebäude allesamt auf einer Grundstücksfläche befinden, die sich im Gemeinschaftseigentum der Nutzer befindet. Das Gemeinschaftsgrundstück grenzt insofern auch an den Straßenabschnitt an, in dem sich ein Regenwasserkanal befindet. Eine technische Lösung ist möglich, deshalb wird deren Auswahl auf das Genehmigungsverfahren verschoben. Ein Kanalrecht für einen Regenwasserkanal wird gemäß §9(1)21 BauGB vorsorglich in den Vorgärten fixiert.

Die Grundstücke an der *Ravensberger Straße* sind oder waren bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, der zwischenzeitliche Abbruch südlich Hs. Nr. 149 ändert an dem Rechtszustand nichts. In der Ravensberger Straße verlaufen getrennte Regen- und Schmutzwasserkanäle, die zur Aufnahme weiterer Wässer geeignet sind. Insofern kann auf die Überprüfung der Versickerungspflicht gemäß §51a LWG NW verzichtet werden. Es ist aber wünschenswert, das unverschmutzte Regenwasser in den nahe liegenden Hatzenbecker Bach zu führen, um dessen Einzugswasser so weit wie möglich zu erhalten. Dies wird innerhalb einer wasserrechtlichen Genehmigung geregelt. Da die Gemeinde als Nachbareigentümerin beteiligt ist, sind die notwendigen eigentumsrechtlichen Vereinbarungen für die technische Durchführung vor Satzungsbeschluss zu regeln. Im Bereich des Naturdenkmals muss im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden, ob für die ausgewiesenen Stellplätze eine Versickerung zugelassen werden kann.

12. Kindergartenversorgung

Das Gebiet befindet sich im Kindertarteneinzugsbereich Friedrichsberg. Es besteht eine statistische Unterversorgung, die im Nachbarbereich Griffenberg durch die Einrichtung in der Carl-Schurz-Straße ausgeglichen werden kann.

13. Grundschulversorgung

Nach der Einschätzung der Fachbehörde ist die Grundschulversorgung in der Gemeinschaftsgrundschule Reichsgrafenstraße sichergestellt.

14. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Eine optimal Versorgung wird angenommen, wenn Handelseinrichtungen, die Versorgungsgüter des täglichen Bedarfs anbieten, in ca. 10 Gehminuten erreicht werden können. Eine entsprechende Infrastruktur existiert im Bereich des Klever Platzes und im Kreuzungsbereich der Cronenberger Straße –Ecke Jung-Stilling-Weg. Der Wohnstandort gilt daher eher als peripher, zumal starke Höhenunterschiede der Standorte zueinander dem Idealzustand entgegen wirken. Das günstige ÖPNV-Angebot stellt das Erreichen beider Standorte zufriedenstellend sicher.

15. Verkehr

15.1 ÖPNV

Sowohl in der Ravensberger Straße als auch in der Cronenberger Straße verkehren Buslinien. Alle Neubebauungen sind maximal ca. 300m von einer Bushaltestelle entfernt. Die Zielvorstellung zur Netzdichte für den ÖPNV kann somit erfüllt werden.

15.2 Individualverkehr

Die Hatzenbecker Straße soll dem Anliegerverkehr dienen. Die Entwicklung zum „Schleichweg“ soll vermieden werden. Gemäß EAE genügt zur Erschließung von bis zu 30 WE eine Straßenbreite von 4,75m. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anliegerverkehre über die beiden Zufahrtmöglichkeiten von der Ravensberger Straße aus teilen, so dass die Dimensionierung ausreicht. Ein Separationssystem (Teilung in Gehweg und Fahrbahn) ist nicht vorgesehen. Ein Zufahrtsverbot in die Hatzenbecker Straße für LKW über 7,5 t von Norden ab Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 60 soll LKW Begegnungsverkehre im Abschnitt nach Süden bis Hs. Nr. 116 verhindern. Die reduzierte Straßenbreite auf durchgehend mindestens 4,75m ermöglichen LKW-PKW bzw. Lieferwagen-Lieferwagen-Begegnungen. Mehrere Ausweichstellen sollen sicherstellen, dass ungünstigste Begegnungsfälle (LKW-Lieferwagen) beherrschbar sind. Dieses System soll nicht angewendet werden für die südliche Einfahrt in die Hatzenbecker Straße bis Haus Nr. 116, weil dieser Straßenabschnitt den Erschließungsverkehr zur Kleingartenanlage aufzunehmen hat. Der Ausbau erfolgt hier in einer Breite von 5,5m; LKW-Verkehr ist in beide Richtungen möglich.

15.3 Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan Nr. 204 wurde das städtebauliche Ziel definiert, das Flächendefizit für den ruhenden Verkehr aus der dichten Altbebauung an der Ravensberger Straße in dem dahinter liegenden Talraum auszugleichen. Die Erschließung sollte über die Hatzenbecker Straße erfolgen. Die Planung wurde in dem in diesem Planverfahren Nr. 1045 ausgewiesenen Teil des Bachtals teilweise umgesetzt. Die so ausgeführten Baurechte werden bestätigt. Die Ausweisung einer Gemeinschaftsgarage zugunsten eines Gebietes – wie hier dem Baugebiet an der Ravensberger Straße- wird nicht streng eingegrenzt, damit der Handlungsspielraum des Garageneigentümers großzügiger und damit attraktiver gestaltet wird. Zur Verbesserung des Straßenbildes sollen die Flächen zusätzlich eingegrünt werden. Anlässlich von Neuerrichtungen sollen Garagentore auf den straßenabgewandten Seiten angeordnet werden, damit die mit dem Öffnen und Schließen verbundenen Geräusche durch die Bauwerke selbst abgeschirmt werden. Ein in der Fläche angeordneter Pflanzstreifen soll sicherstellen, dass eine Konzentration der Zu- und Abfahrten auf eine Einfahrt verhindert wird. Auf die Einführung der Vergünstigungsregel gemäß §21a (2) BauNVO wird verzichtet; eine erhöhte Ausnutzung der stellplatzpflichtigen Grundstücke wird ausdrücklich nicht verfolgt.

16. Grünflächen

16.1 Spielplatz

Im Spielflächensystem der Stadt Wuppertal ist die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes des Typs B vorgesehen. Gemäß Spielflächenerlass soll ein Einzugsbereich von 500m abgedeckt werden. Die räumlich zur Verfügung stehende Fläche von 2000m², die sich durch andere faktische Nutzungen in der Umgebung ergibt, reicht aus, um die Platzfunktionen erfüllen zu können (Nettosoll 400m²). Die Größe entspricht auch dem Prog-

ramm aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Die nächsten Plätze befinden sich auf der Friedrichshöhe, Am Cleefkothen und am Klever Platz, d.h., insbesondere die obere Cronenberger Straße weist hier Versorgungsdefizite aus. Der Platz ist allseitig von anderen Grünflächen umgeben. Zukünftige Nutzer der in diesem Planverfahren auszuweisenden Baugebiete können sich auf die Anlage einstellen. Die direkte Nachbarschaft zu sauberen Fließgewässern bietet eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit in der Ausführungsplanung, wobei davon auszugehen ist, dass die Gefahrenkomponente organisatorisch zu beherrschen ist. Die durch diesen Bebauungsplan legalisierten Bebauungen zuzüglich zukünftig möglicher umfasst eine Dimension von ca. 50 WE. Gemäß Nr. 3 des Spielflächenenerlasses wird bei der Annahme von 3EW/WE (demographisch 2 je Haushalt) ein für diesen Bebauungsplan notwendiges Spielflächenangebot von 360m^2 ($50\text{WE} \times 3\text{EW} \times 2,4\text{m}^2/\text{EW}$) erkannt. ^{*)} lt. Erläuterungsbericht zum FNP-Entwurf Nr. 7.3

16.2 Bachbegleitgrün

Der Hatzenbecker Bach verläuft wegebegleitend innerhalb einer städtischen Fläche. Die städtischen Flächen werden als öffentliche Grünflächen i.S.d. §9(1)15 BauGB festgesetzt. Die Festlegung eines Nutzungszwecks ist entbehrlich, denn die schmalen Flächen bieten keinen Raum für andere Unternutzungen. Soweit der Hatzenbecker Bach durch private Grundstücke verläuft, sind diese als private Grünflächen festgesetzt, auf eine Überführung in öffentliche Flächen kann verzichtet werden.

16.3 Fußwege

Innerhalb der in ihrem Charakter privaten Grünfläche –Dauerkleingärten befinden sich Fußwege, die öffentlich zugänglich sein sollen und somit als Fußwegeverbindungen zwischen Hatzenbecker Straße und dem Spielplatz Am Cleefkothen dienen können. Hierzu gehört vor allem der historische Kohlenweg. Der Weg ist vorhanden und bedarf keines weiteren Ausbaus. Zur Verdeutlichung seiner Funktion wird er nach §9(1)21 BauGB als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Plan fixiert. Gemäß §13 des Generalpachtvertrages ist die öffentliche Nutzung der Wege in vertragsbindender Wirkung bereits sichergestellt.

16.4 Kleingärten

Gemäß §1 BKleingG müssen Dauerkleingärten in einem Bebauungsplan als solche ausgewiesen sein. Nach der Rechtsprechung des OVG Münster (U.v.6.8.1990) sind Dauerkleingärten auch dann private Grünflächen, wenn sie sich auf städtischen Flächen befinden, da es um den Nutzungscharakter der Flächen geht. In diesem Sinne werden die Kleingartenflächen einschließlich der inneren Erschließungswege ausgewiesen. Die vorhandenen Vereinsheime werden durch Baugrenzen und durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse rechtlich bestätigt. Eine Erweiterung ist nicht möglich.

16.5 Eigentümergärten

Nördlich der eigentlichen Kleingartenanlage befindet sich eine private Gartenanlage, die sich grundbuchlich im ideell anteiligen Teileigentum mehrerer Eigentümer befindet und die - durch notariellen Vertrag abgesichert- auch räumliche Zuweisungen mit Hilfe eines Planes enthält. Die bestehende Anlage erfüllt insbesondere nicht die Kriterien einer Kleingartenanlage i.S.d. BKleingG. Bezüglich der Zulassung und Errichtung von Gartenlauben wird die Festsetzung an §3(2)BKleingG angelehnt. Die Mindestgröße der Gärten beträgt –dem Bestand entsprechend- mindestens 200m^2 . Damit soll verhindert werden, dass durch Teilverkäufe eine wesentliche Nutzungsverdichtung entsteht. Gemäß §9(1)15 BauGB sind Zweckbestimmungen von Grünflächen über den im Gesetz aufgeführten Katalog hinaus zulässig, weil die dort genannten Begriffe beispielhaft aufgezählt sind. Als „Eigentümergarten“ wird die Begriffsbestimmung gemäß §1(2) Ziffer 1 BKleingG verwendet.



17. Gewässer

Der Hatzenbecker Bach mit seinen Nebenläufen ist im Bestandsplan eingetragen. Eine

Regelung wird durch Festsetzung einer Nutzungsbeschränkung im direkten Schutzbereich (beidseitiger 5m Streifen) im Sinne des LW NW gemäß §9(1)10 BauGB ergänzend getroffen.

18. Wald

Die Untere Forstbehörde hat anlässlich der Trägerbeteiligung dargelegt, dass das Sumpfgebiet westlich der oberen Hatzenbecker Straße mit Wald bestockt ist und deshalb als Wald ausgewiesen werden müsse. Die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten gibt für die gleiche Fläche an, dass sie Voraussetzung für einen „62-Biototyp“ erfüllt. Die ökologischen Verhältnisse auf der Fläche dürfen deshalb gemäß §62 Landschaftsgesetz NW (LG) weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Die dem Landschaftsgesetz zuzuordnenden ökologischen Aussagen harmonisieren grundsätzlich mit der Festsetzung Wald gemäß BauGB, zeigen aber auf, dass es sich nicht um eine uneingeschränkte Waldnutzung handeln kann, weil der Wald weder eine Erholungsfunktion i.S.d. Begehbarkeit durch den Menschen haben noch forstwirtschaftliche Qualitäten i.S. einer Holznutzung entwickeln kann. Grundsätzlich ist ein Waldabstand von 30m erforderlich, der hier jedoch auf 8m reduziert werden kann. Aufgrund der besonderen waldspezifischen Gegebenheit kann die öffentliche Sicherheit und Ordnung trotz Minderung des Waldabstandes sichergestellt werden und die vom Waldrand ausgehenden Gefahren beherrscht werden, wenn im halbjährigen Turnus eine Überprüfung der Randbäume auf Standfestigkeit und Gesundheit durchgeführt wird. Die Prüfung ist von den Begünstigten der Nachbarbebauung durchzuführen, eine entsprechende Verpflichtungsvereinbarung ist getroffen worden. Der Hinweis auf die Einhaltung des §43 BauO NW wird deklaratorisch auf dem Plan vermerkt (Funkenflugschutz in Waldnähe).

19. Naturschutz

Die in der Baulücke an der Ravensberger Straße befindliche Blutbuche ist durch ordnungsbehördliche Verordnung über die einstweilige Sicherstellung zum Naturdenkmal erklärt worden (Veröffentlichung der Bekanntmachung 24.07.2001). Dieser Sachverhalt ist im Plan nach §9(4) BauGB nachrichtlich übernommen. Durch zu erwartende Freilegungsmaßnahmen im ausgewiesenen Baugebiet an der Ravensberger Straße kann erreicht werden, dass der bisher aus dem öffentlichen Straßenraum kaum einsehbare Baum in seiner Gesamtheit wahrzunehmen ist. In Ergänzung zur o.g. Verordnung werden Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten in der Umgebung des Baumes ausgeschlossen.

20. Umweltbericht

Für das Gebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 204, in dem Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt sind, die nunmehr in einer Größenordnung von ca. 1 ha zu Bauland umgewandelt werden. Umgekehrt wird eine nahezu gleich große Baulandfläche zu Nichtbauland zurück entwickelt. Flächen, die bereits rechtskräftig festgesetzt waren und nur der räumlichen Zusammenhänge wegen unverändert durch Neufestsetzung bestätigt werden, sind in die Berechnung nicht einzubeziehen. Die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (2 ha) werden deshalb nicht erreicht, eine Prüfung nach dem UVPG ist nicht erforderlich.

21. Eingriff / Ausgleich

Bauplanungsrechtlich wird das Hatzenbecker Tal südlich des Gebäudekomplexes Hatzenbecker Straße Hs. Nr. 56 – ohne Bebauungsplanausweisung- als Außenbereichsinself im Innenbereich bewertet, obwohl im südlichen Straßenabschnitt zahlreiche Bebauungsfragmente auch in beträchtlicher Größe bestehen. Durch die Umwandlung der bestehenden Ausweisungen „Grünfläche/Park/Spielplatz“ zu Wohnbauflächen entsteht insoweit ein Eingriff in Natur und Landschaft, als diese „Freiraumausweisungen“ mit der real existierenden Nutzung identisch sind. Dgl. gilt für die ausgewiesene Dauerkleingartenflächen. Andererseits wird die als Biotop erkannte Fläche planungsrechtlich von vormals Bauland jetzt als Wald ausgewiesen. Im Ergebnis ist die aus Bauland zu Wald oder Grünflächen zurück einwickelte Fläche größer, als die aus Grünfläche zu Bauland.

22. Bodenbelastungen

Die Untersuchung von Bodenbelastungen in Bebauungsplänen soll insbesondere verhindern, dass durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Zielnutzung ein Rechtsanspruch entsteht, der aber aufgrund der Bodenbelastungen selbst nicht zu rechtfertigen ist, weil z.B. die gesunden Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können. Andererseits muss die Frage beantwortet werden, ob die rechtliche Bestätigung faktisch ausgeübter Nutzungen, die nur aufgrund ihrer räumlichen Lage zum eigentlichen Projektgeschehen inzident planungsrechtlich behandelt werden müssen, eine teilweise immense Bindung finanzieller Ressourcen rechtfertigt. In Zeiten ungünstiger Haushaltslagen muss es daher zulässig sein, ohne Verletzung des Tenors des Bodenschutzgedankens, auf sofortige flächendeckende Untersuchung zu verzichten. Dem folgt im Ansatz der Mustererlass vom September 2001. Eine bloße Kennzeichnung ist demnach zulässig, wenn die Untersuchungen z.B. auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden können. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes dürfen allerdings keine später erforderlichen Maßnahmen, z.B. für den Grundwasserschutz erschwert werden. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden Verdachtsflächen zu würdigen. Alle Verdachtsflächen werden im Plan gekennzeichnet.

22.1 Teichanlage am Rande der Kleingartenanlage

Die Teichanlage befindet sich innerhalb der als Dauerkleingarten festgesetzten Fläche. Die Untersuchung des darunter befindlichen Bodens ist aktuell schwer möglich. Durch die zusätzliche Festsetzung „Erhaltung von Gewässern“ gemäß §9(1)25b BauGB wird der real existierende Nutzungszustand festgeschrieben, d.h. kein zusätzlicher Belastungspfad wird durch die Festsetzung aktiviert. Andererseits werden durch die Ausweisung keine Verhältnisse geschaffen, welche zukünftige Untersuchungen erschweren oder behindern. Durch die Kennzeichnung im Plan wird eine angemessene Warnung gegeben, zur gegebenen Zeit weitergehende Untersuchung durchzuführen.

22.2 Eigentümergeärten südlich der Wegegasse Hatzenbecker Straße und dem Stich zur Cronberger Straße

Die Neuausweisung „Eigentümergeärten“ tritt anstelle der rechtskräftigen Ausweisung „Dauerkleingärten“ gemäß Bebauungsplan Nr. 204 und entspricht der ausgeübten Nutzung. Eine Untersuchungspflicht ergibt sich aus der grundsätzlichen Verpflichtung, derartigen Verdachtsmomenten überall in der Gemeinde nachzugehen. Eine weitergehende Untersuchung muss vor Satzungsbeschluss erfolgen, da i.S.d. Bodenschutzgesetzes eine besonders sensible Nutzungen ausgeübt wird.

22.3 Kinderspielplatz

Der im Bereich des zukünftigen Spielplatzes liegende Teil ist vor Satzungsbeschluss zu untersuchen. Da die Planakzeptanz zuerst geprüft werden soll, wird in Kauf genommen, dass das Planungsziel ggf. aufgrund der Bodenbelastungen nicht durchsetzbar ist. Die Wahrscheinlichkeit ist aber eher gering.

22.4 Garagenanlage (Hs.Nr. 100)

Die faktische und auch gegenwärtig rechtsverbindliche Nutzung einer Garagenanlage wird bestätigt. Die Nutzung selbst wird als „unsensibel“ eingestuft, d.h., die Wirkungspfade sind und werden nicht oder nur gering aktiv. Der Untersuchungsbedarf wird zunächst zurückgestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass es keinen Belastungsfall geben kann, der im Ergebnis die Nutzung als Garagenanlage in Frage stellen wird.

23. Kosten

Der Straßenausbau wird mit 0,6 Mio € veranschlagt. Davon trägt die Gemeinde gemäß §129(1)BauGB 10% zuzüglich der Anliegerbeiträge, die sie als Eigentümerin der privat genutzten Grundstücke zu entrichten hat. In der Summe ist von einer Belastung von 0,35 Mio € auszugehen. Das Projekt ist bisher nicht im Investitionsprogramm aufgeführt. Der geplante Spielplatz hat eine Bedeutung über den Geltungsbereich dieses Planes

hinaus. Die Investition von 0,15 Mio. € wird nur zu einem geringen Teil durch Umsetzung dieses Bebauungsplanes ausgelöst. Das Projekt ist bisher nicht im Investitionsprogramm aufgeführt, die Notwendigkeit einer Standortsicherung ist im Rahmen der Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes erbracht worden.

24. Bodenordnung

Der Bereich der als Eigentümergeärten ausgewiesenen Fläche und das Baugebiet von Hs. Nr. 112 bis 122 befindet sich im Teileigentum mehrerer Eigentümer, die nur über privatrechtliche Verträge eine räumlich abgegrenzte Nutzung vereinbart haben. Die vorhandenen, wohnlich genutzten Gebäude wurden nicht unter Beachtung der Regeln der BauO NW errichtet, d.h. Grundstücksteilungen sind nur eingeschränkt durchführbar. Insgesamt ist davon auszugehen, dass ein Umlegungsverfahren auf privater Basis, möglicherweise in mehreren Schritten, vorgenommen werden muss, um langfristig zu bauordnungsrechtlich rechtskonformen Lösungen zu gelangen.